



Achat d'un bien habitable ou non?

Par **vinz83**, le **04/07/2017** à **19:12**

Bonjour,

Nous sommes en phase d'acquérir un bien de 120m² sur un terrain clôturé de 900m². Nous avons signé un compromis de vente unilatérale directement avec les propriétaires. Nous étions conscient que le terrain se trouve en zone inondable zone rouge hachuré, ce qui veut dire inondable modérément ou faiblement, la maison n'a jamais était inondée, sondage fait au prêt des voisins et de la compagnie d'assurance habitation des vendeurs. Mais voilà que l'affaire se complique, le bâtiment est déclaré en agricole, le permis de construire a été délivré pour un usage agricole en 1981. Cette propriété de 900m² a été détachée d'un domaine au environ des années 1995 pour être vendu. Celui ci a été revendu en 2004 au propriétaire actuel avec lesquels on a signé le compromis. Les vendeurs se sont rapprochés de la mairie pour déposer une demande pour faire basculer le bien d'agricole en habitation. Étions de passage aujourd'hui, on s'est permis de rentrer à la mairie pour demander où en était la demande de nos vendeurs. Le service de l'urbanisme nous a renseigné du mieux que possible mais nous laissant tout de même dans un certain doute. D'un coté on nous répond que le bâtiment ne pourra être reconverti en habitable dû faite qu'on se trouve en zone inondable et d'un autre côté la mairie reconnaît que c'est habitable puisqu'on paie la taxe d'habitation et foncière. Donc d'un coté on encaisse les taxes d'habitation et de ce fait la maison est habitable puisqu'il y a prescription depuis 2004 nous dit la mairie et pourtant ils ne peuvent pas reclasser le bâtiment en habitable, tout cela est contradictoire. Pourquoi n'y aurait il pas également prescription pour le reclassement du bâtiment. Y a t il un risque à acheter ce bien. D'après le ressenti de la mairie y aurait pas de risque, le bien est habitable et pourtant ils ne le reclasseront pas. On est également conscient qu'on ne peut pas agrandir le bâtiment du faite de sa zone inondable. Le bien est d'une belle qualité, rien à voir avec une grange agricole et nous avons eu le coup de coeur pour ce bien. Et en plus nous nous sommes engagés dans des offres d'emploi et avons déjà inscrits nos 2 enfants à leurs nouvelles écoles. Quelque peu compliqué et contradictoire l'administration Française.

Merci d'avance de votre aide précieuse. Comprenez qu'on soit quelque peu inquiet, vu nos situations. Le compromis avait été signé mi mai, pour info.

Cordialement,

Vincent E.

Par **morobar**, le **05/07/2017** à **08:29**

Bonjour,

[citation]Nous avons signé un compromis de vente unilatérale directement avec les propriétaires.[/citation]

Unilatéral ? Impossible cet adjectif n'a aucun sens un compromis suppose l'accord des 2 parties donc bilatéral.

En réalité je pense que la propriété se situe en zone agricole, et que les propriétaires successifs avaient la qualité d'agriculteurs (relevant de la MSA par exemple).

Ce qui ne semble pas être votre cas.